

**ANNEXE – BILAN DE LA CONCERTATION  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX**

Rappel du contenu de la délibération de prescription :

Par délibération du 5 décembre 2023, le Conseil municipal a défini les modalités de concertation publique afin de permettre aux personnes du territoire de prendre connaissance du projet et d'adresser ses questions, remarques ou demandes selon ce qui suit :

- *Les informations générales sur la concertation et le PLU et les documents référents au PLU de la commune seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations. Ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture. Une boîte à idées prévue à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.*
- *Affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'études qui sera chargé de la révision du PLU, faisant notamment apparaître les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*
- *Organisation de réunions publiques en fonction de l'évolution des études. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse.*
- *Publication d'articles sur l'avancement du projet de révision dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.*

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités susvisées :

- Publication sur le site internet de la commune et affichage au tableau de la mairie en novembre 2023 et d'un article dans le bulletin municipal de janvier 2024.
- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU.
- Mise à disposition du public d'une boîte à suggestions à l'accueil de la mairie dès le début de la procédure de révision du PLU : aucune observation n'a été enregistrée.
- Création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU : aucun mail n'a été reçu.
- Réalisation d'une exposition en mairie de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, sous formes de panneaux A0, organisée de février 2024 à ce jour, présentant le Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Organisation de deux réunions publiques dont la publicité a été assurée sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, d'insertion dans le journal local le 18/09/2025.
  - o 10 septembre 2024 : présentation du diagnostic et du PADD.
  - o 23 septembre 2025 : présentation du projet de PLU avant arrêt (règlement du PLU, orientations d'aménagement et de programmation et zonage).
- Tenue d'une permanence en mairie par le bureau d'études en charge de la révision du PLU le 30 juin 2025.

Panneaux de l'exposition :



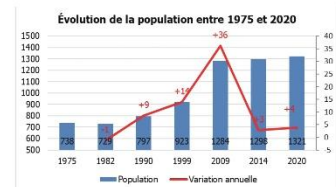
## COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX RÉVISION DU PLU



# Diagnostic territorial

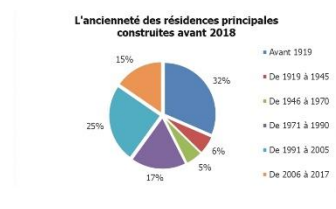
### ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- Population en 2021 : 1 320 habitants.
- Entre 1999 et 2010, taux de croissance annuelle très soutenu (+3,2%). Depuis 2010, stagnation de la population, à cause d'un déficit migratoire.
- Une population communale jeune par rapport au reste de Fougères Agglomération, mais qui tend à vieillir.
- Une taille moyenne de ménages en baisse depuis 2010 (2,42 pers/log).



### HABITAT

- +277 logements entre 1975 et 2020 (+6 par an en moyenne).
- Une vacance en baisse : de 7,5% en 2014 à 6,0% en 2020.
- Un parc locatif social quantitativement limité (34 logements sociaux).
- Une dispersion importante de l'habitat sur le territoire communal.



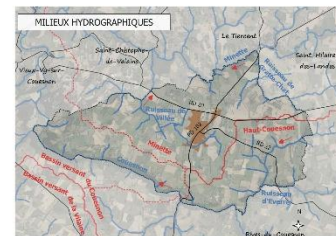
### ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- 660 actifs occupés sur la commune.
- Prédominance des catégories « ouvriers » et « professions intermédiaires » (quasiment 60% des actifs occupés).
- 17 exploitations agricoles sur la commune (source : RGA 2020).
- Une très forte mobilité professionnelle : 85% des actifs quittent la commune pour aller travailler.
- Un niveau de vie médian légèrement inférieur à la médiane départementale.



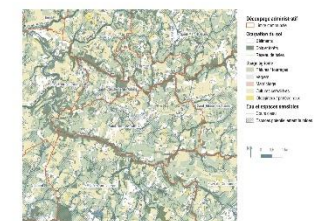
### BIODIVERSITÉ ET PATRIMOINE

- Commune appartenant au SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Couesnon ».
- Environ 95 ha de zones humides sur le territoire communal.
- 146 ha de boisements (10% du territoire) et 136 km de linéaire bocager.
- Présence de plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.



### PAYSAGE

- Territoire situé à cheval sur les unités paysagères de « La Vallée du Couesnon de Saint-Marc-sur-Couesnon à Pontorson » et du « Plateau de Coglais » d'après l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.
- Plusieurs entités paysagères sur la commune : la vallée du Couesnon, son lit marécageux et ses coteaux abrupts ; des paysages de transition marqués par des reliefs doux, un bocage parfois bien préservé, parfois plus épars ; des paysages de plateau composés d'étendues vastes avec un horizon dégagé, souvent plongeant.





# COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

## RÉVISION DU PLU

### LE PADD, C'EST QUOI ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU.

Il définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir.

C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

### 1. CENTRALISER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'URBANISATION

**Objectif n°1 : Produire du logement pour répondre à la demande**  
Objectif de 1 500 habitants en 2036, soit une croissance annuelle de 1%.  
Besoin de production d'environ 110 nouveaux logements.

**Objectif n°2 : Densifier le foncier situé dans le bourg**  
30 logements à produire en densification du bourg.

**Objectif n°3 : Recentrer l'habitat dans le bourg**

Centralisation de l'urbanisation à venir dans le bourg, pour conforter les commerces et services du bourg, limiter les déplacements motorisés...

Pas de hameaux constructibles.

Objectif de 5 logements produits par changement de destination.

**Objectif n°4 : Contenir les surfaces à urbaniser et diminuer la consommation foncière**

Densité moyenne de 20 logts/ha dans les futures zones d'habitat.  
75 logements en extension / 20 logts/ha = environ 4 ha en extension.

**Objectif n°5 : Encourager la diversité sociale**

PLH de Fougères Agglomération : objectif de production de 25% de logements sociaux.

### 2. OFFRIR UN CADRE DE VIE ATTRAYANT

**Objectif n°1 : Prévoir l'adaptation des équipements et services**

Projet de maîtrise du foncier derrière l'école pour permettre une éventuelle extension.  
Rénovation du complexe sportif, de l'étage de la mairie, avec pour objectif l'accueil d'associations et d'activités économiques.

Création d'une maison des jeunes et d'une nouvelle station d'épuration.

**Objectif n°2 : Améliorer les mobilités**

Sécurisation piétonne de la RD 102 dans la traversée du bourg.

Réaménagement de la place de l'église et création de liaisons douces en direction de Saint-Christophe-de-Valains et en direction de la vallée du Couesnon.

Projet de déviation de la ligne Breizhgo Rennes-Fougères pour desservir la commune.

**Objectif n°3 : Inciter le covoiturage**

**Objectif n°4 : Accélérer le développement des énergies renouvelables et préserver les ressources**

Réflexion sur la production photovoltaïque en autoconsommation collective sur ces bâtiments communaux : école, boulangerie, mairie, restaurant.

**Objectif n°5 : Permettre le développement des communications numériques**

### 3. CRÉER DE NOUVEAUX EMPLOIS SUR LA COMMUNE

**Objectif n°1 : Pérenniser l'activité agricole**

**Objectif n°2 : Agrandir la zone d'activités de La Croix Collin**

Extension sur une surface d'environ 1 hectare.

**Objectif n°3 : Encourager l'implantation de services médicaux/paramédicaux**

Accueillir de nouvelles activités médicales et/ou paramédicales dans la continuité de celles déjà implantées dans la partie sud du bourg.

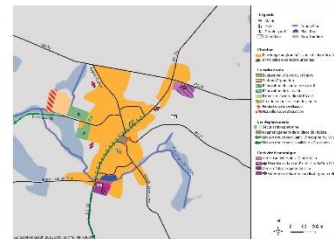
**Objectif n°4 : Préserver les commerces**

Interdiction du changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

**Objectif n°5 : Ne pas figer les entreprises installées en campagne**

**Objectif n°6 : Conforter le tourisme**

Conforter l'activité qui s'est développée autour du Couesnon.



### 4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES

**Objectif n°1 : Sauvegarder la biodiversité**

Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

**Objectif n°2 : Protéger la trame bleue**

Protéger les cours d'eau et les zones humides.

**Objectif n°3 : Préserver la trame verte**

Protéger les boisements et les haies.

**Objectif n°4 : Conserver les caractéristiques paysagères de la commune**

Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

Conforter la vallée du Couesnon comme une actrice majeure du paysage.

Protéger les vallons et leur ripisylve.

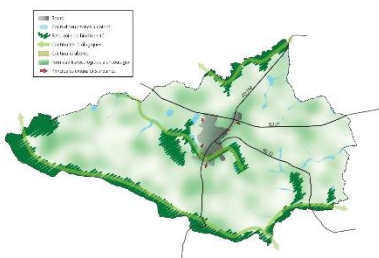
Assurer la préservation des haies bocagères.

Limiter l'étalement urbain et le mitage.

Porter une attention au traitement des limites entre le bourg et la campagne.

**Objectif n°5 : Réglementer l'évolution du patrimoine bâti**

Encadrer la restauration du patrimoine.





## COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

# RÉVISION DU Plan Local

# d'Urbanisme



### LE PLU, C'EST QUOI ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

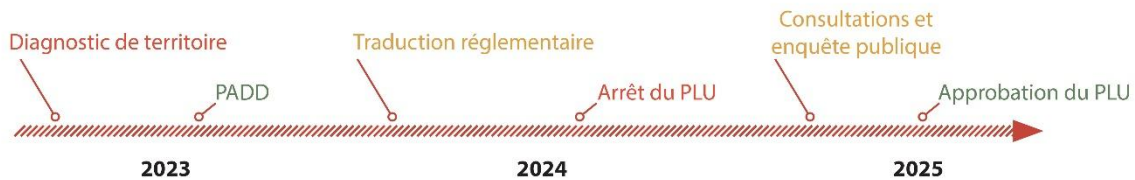
### POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

Le PLU de la commune de Saint-Ouen-des-Alleux date de 2015. Bien qu'il ait fait l'objet de plusieurs ajustements via des procédures de modifications, il est nécessaire de le réviser pour prendre en compte le nouveau contexte réglementaire et définir de nouveaux projets pour le territoire.

### LES ÉLÉMENTS QUI COMPOSENT LE PLU



### LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

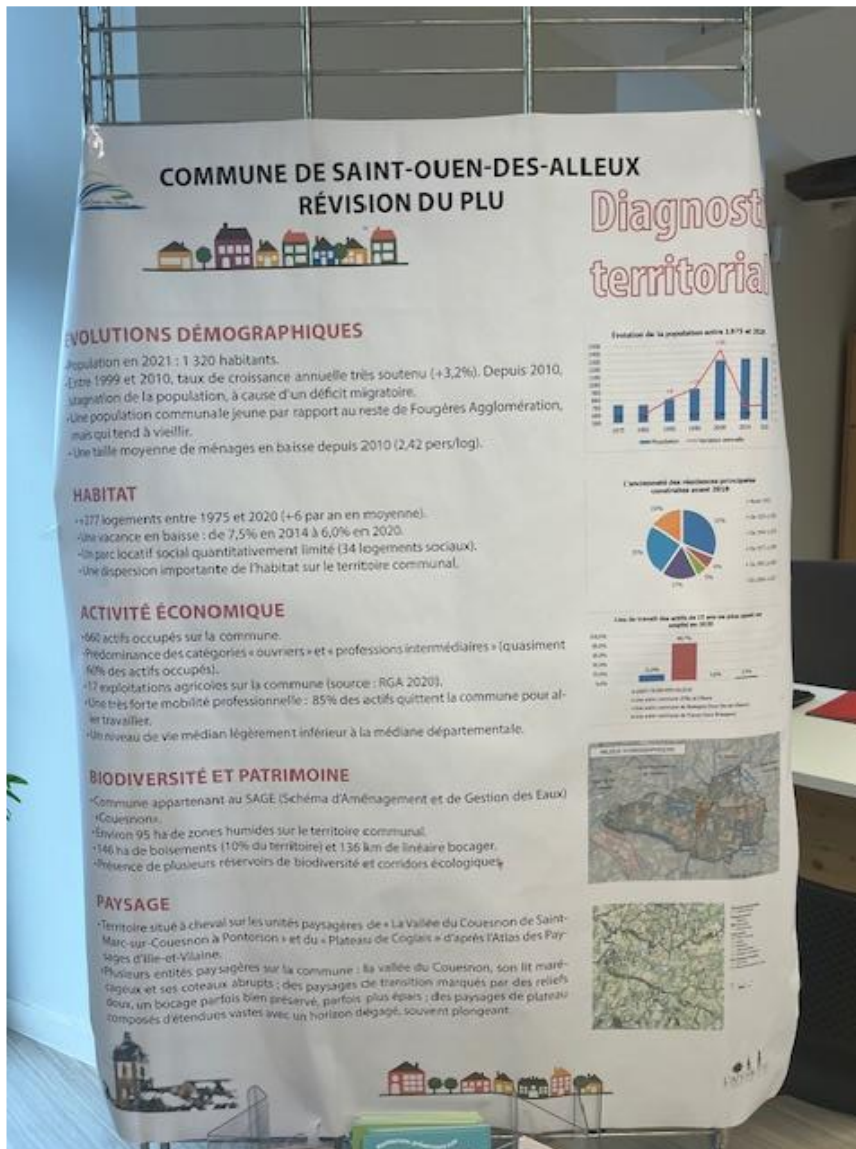


### COMMENT S'IMPLIQUER ?

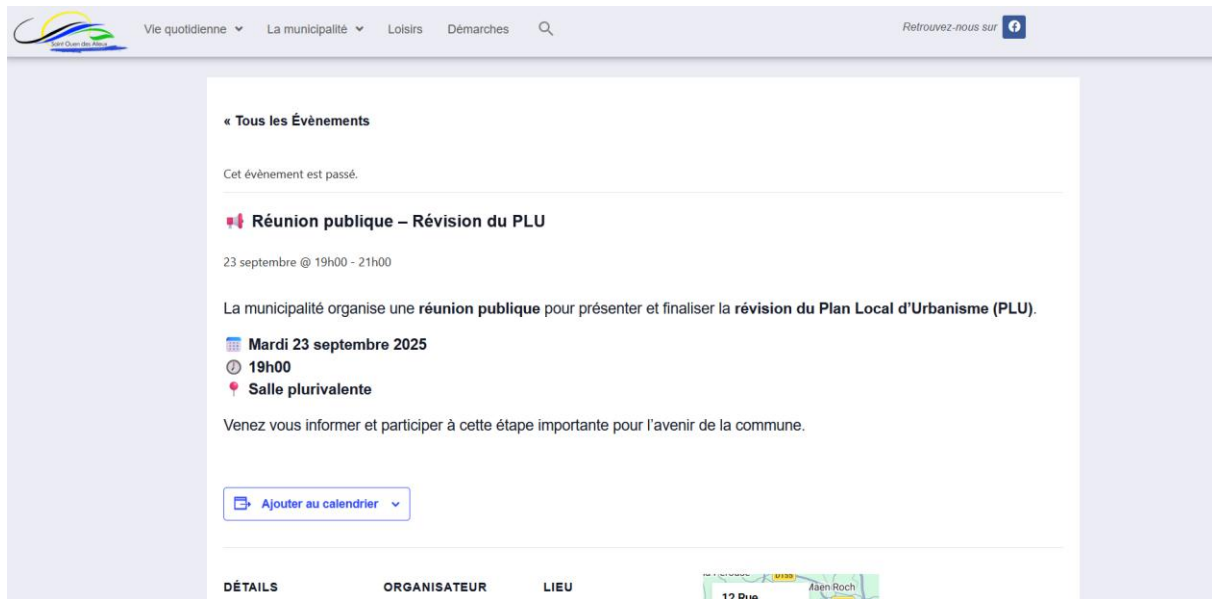
- Consulter régulièrement les **supports de communication** de la commune, tels que le site internet et le bulletin municipal «L'Audonien».
- Remplir le **questionnaire** disponible en ligne.
- Prendre part aux **réunions publiques**.
- Participer à la **permanence** organisée par le bureau d'études en charge de la révision.
- Communiquer avec la commune en envoyant un **courrier** électronique (plu.saintouendesalleux@gmail.com) ou postal.
- ...



Panneau d'exposition affiché en mairie :



Publication réunion publique sur le site internet de la commune :



The screenshot shows a website header with navigation links: 'Vie quotidienne', 'La municipalité', 'Loisirs', and 'Démarches'. A search icon and a Facebook link are also present. The main content area is titled '« Tous les Évènements »' and contains the following information:

- Status: 'Cet évènement est passé.'
- Event Title: 'Réunion publique – Révision du PLU' (with a flag icon)
- Date and Time: '23 septembre @ 19h00 - 21h00'
- Description: 'La municipalité organise une **réunion publique** pour présenter et finaliser la **révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.'
- Date: 'Mardi 23 septembre 2025' (with a calendar icon)
- Time: '19h00' (with a clock icon)
- Location: 'Salle plurivalente' (with a location pin icon)
- Text: 'Venez vous informer et participer à cette étape importante pour l'avenir de la commune.'
- Button: 'Ajouter au calendrier' (with a calendar icon)

At the bottom, there are tabs for 'DÉTAILS', 'ORGANISATEUR', and 'LIEU'. A small map snippet shows the location '12 Rue ...' near 'Aaen Roch'.

Boite à suggestions :



Affichage délibérations :

